BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru 1150/2021 LC

L-AVUKAT DR PAUL GAUCI MAISTRE (K.I. 299652M)
F'ISMU PROPRIJU U BĦALA MANDATARJU TA'
ANTHONY GAUCI MAISTRE (K.I.765743M)
MARCELINE GAUCI MAISTRE (K.I. 701654M)
L-AVUKAT DOTTOR GODFREY GAUCI MAISTRE
(K.I. 482740M)
JOAN GAUCI MAISTRE (173A)
PETRINA SIVE PAT GAUCI MAISTRE (K.I. 521450M)
JOHN GAUCI MAISTRE (K.M.33448M)
ANN MARIE GAUCI MAISTRE (K.I. 372959M)

vs

VINCENZA MICALLEF (K.I. 545138M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 05 ta' Diċembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-Avukat Dottor Paul Gauci Maistre K.I. 299652M f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' Anthony Gauci Maistre (K.I.

765743M), l-Avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre (K.I. 482740M), Joan Gauci Maistre (173A), Petrina sive Pat Gauci Maistre (K.I. 521450M), John Gauci Maistre (K.M. 33448M), Ann Marie Gauci Maistre (K.I. 372959M) u Marceline Gauci Maistre (K.I. 701654M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Vincenza Micallef (K.I. 545138M) li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe' regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

ii) Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tad-dar numru sitta u tletin (36) (gja numru ghoxrin 20) Triq San Ġużepp, Sliema għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

iii) Jordna u jikkundanna lill-intimata Vincenza Micallef (K.I. 545138M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

iv) Jordna, f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn.

Bl-ispejjeż kontra l-intimaati li minn issa inġunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-04 ta’ Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta’ Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f’każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Vincenza Micallef (K.I. 0545138M), datata l-10 ta’ Marzu, 2022 fejn eċċepiet li :

1) Illi fil-mertu, l-esponenti tokkupa l-fond *de quo agitur* ċioe’ dak bin-numru 36, Triq San Ġużepp, Tas-Sliema, Malta, u dan b’titolu validu ta’ kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta’ dan il-każ.

2) Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet;

3) Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxiet skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja ai termini tal-istess liġi, saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mil-ismijiet tal-kawża de quo, u qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi, u

dejjem ħallset il-kera fil-ħin, dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

4) Illi bla ħsara għas-suespost, għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamlet ix-xogħlijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

5) Illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjeta' *de quo agitur* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proprorzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

6) Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet futuri li jistghu iġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimata tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

7) Illi mingħajr preġudizzju, l-liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-liġi mhix tassattiva f'dan il-perċentwali u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-ligi;

8) Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha ;

9) Illi l-proprjeta' hija l-uniku residenza li għandha l-esponenti fejn hija tista' toqgħod, di piu hija m'għandhiex il-mezzi li jippermettulha biex ikollha proprjeta' altetrnattiva;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi dawk ta' din l-istanzi u kwalunkwe' ċedola depożitata, kontra r-rikorrenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimata wettqet it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit David Pace u l-Perit Joseph Bondin ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-

sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi skond l-affidavit tal-avukat Dr Paul Gauci Maistre, wara riċerka li huwa għamel tad-dokumenti kollha relattivi, huwa jiddikjara is-segwenti:

- Il-proprjetà ġiet għand ir-rikorrenti mill-wirt ta' (i) Ġużeppina Gauci Maistre, (ii) Maria Gauci Maistre; (iii) Giovanna Gauci Maistre; (iv) Agostino Gauci Maistre; (v) Mary Rose sive Marie Rosette Gauci Maistre; (vi) Joseph Gauci Maistre u (vii) mix-xiri mingħand Carmelina Gauci Maistre;

- Ġużeppina Gauci Maistre, xebba mietet fit-2 ta' Frar 1975 u permezz tat-testment tagħha tas-7 ta' Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin ħalliet is-sehem tagħha b'titolu ta' legat lil-ħutha Maria Giovanna, Carmelina u Agostino (Denunzja numru 3108/75).

- Maria Gauci Maistre, xebba mietet fit-2 t'Awwissu 1978 u permezz tat-testment tagħha tal-14 ta' Frar 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin ħalliet is-sehem tagħha b'titolu ta' legat mill-ħutha Giuseppina (li mietet qabilha), Giovanna, Carmelina u Agostino (Denunzja Numru 4230/78).

- B'nota ppreżentata fis-Sekond' Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Novembru 1979 Agostino Gauci Maistre irrinunzja għal-legat lilu mħolli minn oħtu Maria Gauci Maistre u s-sehem tiegħu iddevolva fuq is-sitt itfal tiegħu - uħud mir-rikorrenti, l-avukat Dottor Godfrey, Joseph, Anton, Mary Rose xebba, John u l-Avukat Dottor Paul Gauci Maistre.

- Ġovanna Gauci Maistre xebba mietet fil-5 ta' Awwissu 1981 u permezz tat-testment tagħha ta' 12 ta' Ġunju 1975 fl-atti tan-nutar Dottor Maurice Gambin ħalliet bħala l-eredi universali tagħha s-sehem li kellha lin-neputijiet - uħud mir-rikorrenti l-Avukat Dottor Godfrey, Joseph, Anton, l-avukat Dottor Paul aħwa Gauci Maistre (Denunzja numru 3407/81).

- Carmelina Gauci Maistre biegħet is-sehem tagħha fil-propjetà fuq imsemmija li r-rikorrenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Gerard Spiteri Mempel tas-17 ta' Ġunju 1989.

- Agostino Gauci Maistre miet fil-15 ta' Frar 1985 u l-mara tiegħu Winifred xebba Mifsud mietet fit-3 ta' Novembru 1992 u permezz tat-testment tagħhom unica charta fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tal-15 ta' Ottubru 1968 innominaw bħala l-eredi universali tagħhom f' sehmijiet indaqs lit-tfal uħud mir-rikorrenti, l-avukat Dottor Godfrey, Joseph Anton, Mary Rose xebba, John, avukat Dottor Paul aħwa Gauci Maistre. (Denunzji numru 2520/85 u 1988/92 rispettivament).

- Mary Rose sive Rosette mietet xebba u intestata fil-15 ta' Marzu 2006 u l-wirt tagħha iddevolva fuq il-ħames ħutha l-avukat Dottor Godfrey, Joseph, Anton, John u l-avukat Dottor Paul aħwa Gauci Maistre. Id-dikjarazzjoni causa mortis saret

fil-15 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel.

- Joseph Gauci Maistre miet fis-26 ta' Settembru 2018 u permezz tat-testment tiegħu tat-12 ta' Marzu 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, innomina lil martu Petrina sive Pat Gauci Maistre bħala l-unika eredi universali tiegħu. Dikjarazzjoni causa mortis tiegħu saret fit-12 ta' Marzu 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel.

B'hekk il-fond imsemmi llum jappartjeni kollu li r-rikorrenti flimkien bejniethom.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt kif dikjarat bil-ġurament mir-rikorrenti Dottor Paul Gauci Maistre, u għalhekk abbażi ta’ dan, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-fond ilu għal żmien twil miżmum b’kirja minn qabel l-1995 u l-intimata llum tħallas il-kera annwali ta’ €213.20. Illi da parti tagħha, l-intimata tikkonferma illi hija tokkupa l-fond de quo b’titolu validu ta’ kera.

Illi fid-dawl ta’ dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi),

ma jaqbiżx dak stipolat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u b’hekk, dan il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Vincenza Micallef ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. B’hekk, m’hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti proprjetà li tinsab f’kantuniera u mibnija fuq 2 sulari.

Illi l-periti tal-Bord wara li adottaw il-comparison method, l-opinjoni tagħhom, wara li ħadu konjizzjoni ta' l-inkarigu mogħti u tenut kont l-abitazzjoni u daqs tagħha, huma tal-fehma li l-valur ta' l-abitazzjoni fis-suq liberu preżenti huwa ta' tlett mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€375,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[1]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sebat' elef u ħames mitt ewro (€7,500) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

[1] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond numru 20, Triq San Ġużepp, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Vincenza Micallef għall-ammont ta' sebat' elef u ħames mitt ewro (€7,500) fis-sena;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimata Vincenza Micallef tħallas lir-rikorrenti *in solildum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur